

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

22

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva del Plan Especial para la parcela situada en la calle de Allendesalazar, número 2, promovido por ABU Allendesalazar XXII, S. L., distrito de Ciudad Lineal. Expediente 135-2023-02456.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Planeamiento de 4 de julio de 2024. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la parcela situada en la calle de Allendesalazar, número 2, distrito de Ciudad Lineal, promovido por ABU Allendesalazar XXII, S. L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el “Boletín Oficial del Estado”, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publica los documentos con contenido normativo, anexo y plano:

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1

Normas generales

Artículo 1. *Ámbito*.—1. El ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) de este Plan Especial (en adelante PE) se corresponde con la parcela situada en la calle Allendesalazar, número 2, con referencia catastral 3991414VK4839B0001SM catalogada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, como “Jardín de Interés no calificado como zona verde, Nivel 3, número de catálogo 51044”.

Art. 2. *Objeto*.—1. El objeto del Plan Especial es doble:

- Regular el régimen de obras de nueva edificación sobre y bajo rasante del Jardín Catalogado para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento de acuerdo con las condiciones de protección establecidas por el artículo 4.6.8 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.
- Modificar las condiciones establecidas para la medición de la altura de cornisa de la nueva edificación con la finalidad de respetar la vegetación inventariada en la ficha del Jardín Catalogado de acuerdo con el artículo 4.6.8.4.a) de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y conforme al artículo 50.1.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Permanecen vigentes todas las determinaciones generales de aplicación d de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, (en adelante NNUU PG 97) con las salvedades recogidas en las presentes normas.

Art. 3. *Condiciones generales de la parcela y la edificación.*—1. La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial está clasificada como suelo urbano y calificada de uso residencial con las determinaciones de la Norma Zonal NZ 7 “Edificación en Baja Densidad”, grado 1.º, nivel a.

2. La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial está catalogada como “Jardín de Interés, Nivel 3, n.º de catálogo 51044”.

Capítulo 2

Condiciones relativas a las obras y los usos

Sección 1. Condiciones relativas a las obras

Art. 4. *Régimen general de las obras.*—El régimen general de obras serán las permitidas por:

- i. La Norma Zonal 7.1.a “Edificación en Baja Densidad” en la MP-NNUU PG 97.
- ii. En el artículo 4.6.8. Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde, en el Plano de Ordenación para el nivel 3 de protección.
- iii. El dictamen de la CPPHAN de 28 de septiembre de 2023, (acta34/2023).

Sección 2. Condiciones particulares para las obras

Art. 5. *Régimen de obras de nueva edificación sobre y bajo rasante del Jardín Catalogado.*—El desarrollo de obras de nueva edificación se ajustará a las condiciones establecidas en el Plano de Ordenación O.14 en relación con los trazados reguladores del jardín, las áreas de movimiento de la nueva edificación, su cota de origen y referencia, las áreas ajardinadas existentes y propuestas, y demás determinaciones contenidas en el mismo.

Art. 6. *Cota de origen y referencia.*—1. La cota de origen y referencia en el ámbito de este Plan Especial se tomará como origen para la medición de la altura de la edificación, así como cota cero (0) y cota de nivelación de planta baja para cada uno de los edificios proyectados. Con el fin de hacer compatible la presencia de las especies arbóreas de la parcela, se fija como cota de origen y referencia y como cota cero una cota de más tres (+3) m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada para la edificación que se dispone más próxima a la calle Allendesalazar (edificio A) y de más tres metros con cincuenta cm (+3,50 m) en la edificación a ubicar más en el interior de la parcela (edificio B).

2. La altura de cornisa se medirá desde la cota de origen y referencia establecida en el apartado anterior.

3. En el ámbito de este Plan Especial se consideran los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

Planta baja: Aquellas cuyos niveles de suelo se encuentran situados entre más/menos ciento cincuenta (150) cm respecto a la rasante definida por la cota de origen y referencia establecida para cada edificio en este Plan Especial.

Las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la cota de origen o referencia o al terreno en contacto con edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

Sección 3. Condiciones relativas a los usos

Art. 7. *Régimen general de los usos.*—El régimen general de usos serán los permitidos por:

La Norma Zonal 7. “Edificación en Baja Densidad” de la MP-NNUU PG 97, para el Grado 1.º nivel a.

Capítulo 3

Otras condiciones

Sección 1. Condiciones respecto al jardín protegido

Art. 8. Condiciones generales.

- a) Los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio deberán trasplantarse o sustituirse. El sistema de trasplante o sustitución y la viabilidad de este deberán ser valorados por el órgano competente en materia de Parques y Jardines, que supervisará la operación, atendiendo en todo caso a la Ley de Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- b) El espacio resultante deberá de conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hace referencia.
- c) Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, que se ajuste a las rasantes iniciales en aras de garantizar la sostenibilidad y mantenimiento.
- d) Las obras que se realicen respetarán los valores significativos del jardín protegido, así como la vegetación inventariada en la ficha del catálogo.
- e) Los paseos que discurran por el interior del jardín, tanto de conexión del acceso peatonal a la parcela con los edificios y espacios de uso comunitario (piscina, etc.) se adaptarán cumpliendo la normativa de accesibilidad vigente y en la medida de lo posible a la topografía del terreno utilizando materiales acordes a las características de la edificación a realizar y al propio jardín.
- f) La valla de fachada habrá de adaptarse a las necesidades funcionales que emanan de la actuación a realizar en todo el ámbito (reubicación de accesos, implantación de elementos de instalaciones, etc....). Además de su función como elemento de contención de tierras, sus características formales y materiales serán acordes a las características de la edificación a realizar y al propio jardín.
- g) Sobre las vallas medianeras se permiten obras tendentes a su mantenimiento, consolidación y adecuación estética a las características de la edificación a realizar y al propio jardín.
- h) El proyecto que se ha de tramitar para la obtención de la Licencia Municipal de obra habrá de recoger la totalidad de las actuaciones a realizar en los espacios libres de edificación de la totalidad del ámbito.
- i) La ejecución de las obras de ajardinamiento previstas en este Plan Especial se realizará simultáneamente con las obras de edificación que se realicen para la totalidad de su ámbito conforme a un único proyecto en base al que se otorgue la Licencia Municipal de Obras.

Sección 2. Prescripciones para la protección del patrimonio histórico según dictamen de CPPHAN

Art. 9. *Prescripciones según dictamen de la CPPHAN - Acta 34/2023 de 28 de septiembre de 2023.*—El parterre sobre el ámbito del garaje deberá tener el sustrato suficiente para poder plantar en él un jardín. A tal fin deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor.

Sección 3. Condiciones medioambientales

En consonancia con el análisis realizado en el Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética de este PE, los riesgos que deben tenerse en cuenta en su ámbito son los relacionados con el aumento de las temperaturas y “efecto isla de calor”, la sequía y la pérdida de biodiversidad.

Art. 10. *Medidas frente al aumento de la frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y el “efecto isla de calor”.*

- a) La edificación y especialmente su cubierta tendrán colores predominantemente claros.
- b) El factor verde de los espacios libres de la parcela superará al exigible en la MP-NNUU PG 97.
- c) En las zonas ajardinadas se emplearán especies adaptadas a las condiciones climáticas de Madrid, favoreciéndose las especies autóctonas y/o con demostrada adaptación al clima de Madrid y bajos requerimientos hídricos.

Art. 11. *Medidas frente a la sequía.*

- a) La irrigación de zonas verdes será predominantemente con sistemas de goteo. En el caso de que se emplean aspersores serán de alta eficiencia (sistemas de baja dispersión y bajo caudal).
- b) Todos los grifos que puedan existir en zonas comunes (aseos, duchas etc.) dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático, que limiten el consumo de agua.
- c) Se utilizarán pavimentos permeables que favorezcan la infiltración al acuífero y limiten las escorrentías en todas las zonas que no queden sobre espacios habitables de la edificación.

Art. 12. *Medidas contra la pérdida de la biodiversidad.*

- a) Se realizará el trasplante de las especies arbóreas de interés que queden ubicadas en zonas ocupadas por la edificación y cuando no sea posible se procederá a su sustitución por otros ejemplares de nueva plantación conforme a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- b) Las nuevas especies de árboles y arbustos a plantar favorecerán el aumento de la biodiversidad.

Capítulo 4

Vigencia del Plan Especial

Art. 13. *Vigencia del Plan Especial.*—La vigencia de este Plan Especial es indefinida, entrando en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ANEXO RELATIVO A LAS CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL PARA LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE DE ALLENDESALAZAR, NÚMERO 2, DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

1. *Objeto*

De conformidad con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español establece las siguientes condiciones para el desarrollo del Plan Especial en la calle Allendesalazar número 2, que se recogen en la documentación a nivel normativo.

2. *Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial*

2.1. *Prescripciones.*

- 2.1.1. Reponer con árboles de especies de porte medio o grande de especies autóctonas en igual cantidad al menos a los del estado actual del jardín existente, para conservar la masa arbórea y potenciar la percepción del jardín desde el exterior, especialmente desde la calle Allendesalazar, como desde la parte sur de la parcela, como ya se indicaba en las prescripciones anteriormente establecidas por la CPPHAN, así como reponer los ejemplares existentes o trasplantados que puedan no adaptarse al cambio de condiciones.

2.2. Recomendaciones.

- 2.2.1. Asegurar tanto a nivel de proyecto de edificación, como de ejecución de las obras, que la distancia de las construcciones bajo rasante y sobre rasante, disten lo suficiente del conjunto de los cuatro Cedrus deodara, de forma que no se produzca una afección negativa a los mismos, tanto de sus condiciones futuras, manteniendo una zona radicular suficiente en función del porte de estos árboles, como durante la ejecución de las propias obras de construcción.
- 2.2.2. Mantener el ejemplar de Pinus Pinea de 60 años, que se sitúa próximo a la calle Allendesalazar, que está catalogado como vegetación arbórea relevante.

PLANO



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 13 de agosto de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/13.419/24)

